

KAVELPASPOORT HERONTWIKKELING KNOTWILGTERREIN



BELEEFBARE HISTORIE: EEN NIEUW HUIS TE OOSTKAPELLE

rapportdatum: 21 oktober 2015

status: concept





Impressie van de buitenplaats met het 17^e -eeuwse huis



Impressie met zicht op het 18^e -eeuwse huis

Dit kavelpaspoort is tot stand gekomen in een nauwe samenwerking tussen de Dorpsraad Oostkapelle, de gemeente Veere en Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw.

De ontwikkelkaders voor het Knotwilgterrein zijn geïnspireerd op de historie van de buitenplaats en specifiek op de situatie van de 2^e helft van de 18^e eeuw



Oostkapelle

1

Introductie

doel en ambitie

Het Knotwilgterrein is een bijzondere plek in het oudste deel van Oostkapelle. Het is ook een plek met een rijke geschiedenis. De locatie was bijna 130 jaar lang onderdeel van een buitenplaats die tegen de oude kern van het dorp aan lag. Het Knotwilgterrein vormde in die tijd het 'huiskavel' van de buitenplaats, met villa, tuinen en een plein. Dit huiskavel stond in directe verbinding met de ruimte rond de kerk.

Dit 'historische DNA' van de plek maakt dat het hier nu niet gaat om zomaar een herontwikkeling van een voormalig schoolterrein. Een nieuwe ontwikkeling zal moeten inspelen op de geschiedenis van de plek. De toekomstige invulling zal vanuit deze optiek niet alleen moeten passen bij de plek, maar ook een toegevoegde waarde moeten leveren aan de ruimtelijke identiteit van de directe omgeving.

In het Dorpsplan Oostkapelle 2030 - opgesteld door de dorpsraad en vele betrokkenen uit het dorp - is bij de beleidsdoelstelling nr. 26 de ambitie voor de locatie geformuleerd:

"In de kern van Oostkapelle wordt het Knotwilgterrein herontwikkeld, waarbij het oorspronkelijke van het pand Huis te Oostkapelle en de omgeving zoveel mogelijk in oude glorie wordt hersteld."

Het college van B&W van de gemeente Veere formuleert bij de start van de werkzaamheden aan dit kavelpaspoort ook een ambitie. Bij de toekomstige openbare verkoop van het terrein zal de selectie plaatsvinden op basis van twee criteria (in volgorde van het grootste gewicht). 1 : De beste kwaliteit 2: De beste prijs.

Om zowel bij de selectie als bij de verdere planvorming te kunnen beschikken over een instrument waaraan genoemde doelen en ambities getoetst kunnen worden, is de opdracht geformuleerd om in nauwe samenwerking met de dorpsraad dit kavelpaspoort op te stellen.

programma van eisen

In eerste instantie hebben de dorpsraad en de gemeente Veere als vertaling van de doelen en ambities ieder hun eigen lijstje van eisen en wensen voor de locatie geformuleerd. Die twee lijstjes kenden op onderdelen kleine verschillen. Maar gedurende het werkproces van onderzoekend ontwerpen en discussiëren, zijn inzichten ontstaan die voor de programmatische invulling hebben geresulteerd in een gemeenschappelijk gedragen, eenvoudig en helder eisenpakket.

Bestemming

- Permanente woonfunctie.
- Maximaal 10 eenheden - voor zover ruimtelijk goed passend - in de vorm van appartementen.
- Het te realiseren woonprogramma is van hoge kwaliteit en vormt een aanvulling op het huidige aanbod in Oostkapelle.
- Naast de hoofdfunctie van het wonen is realisatie van een ondergeschikte culturele functie denkbaar.
- Geen zelfstandige winkels of horeca toegestaan.

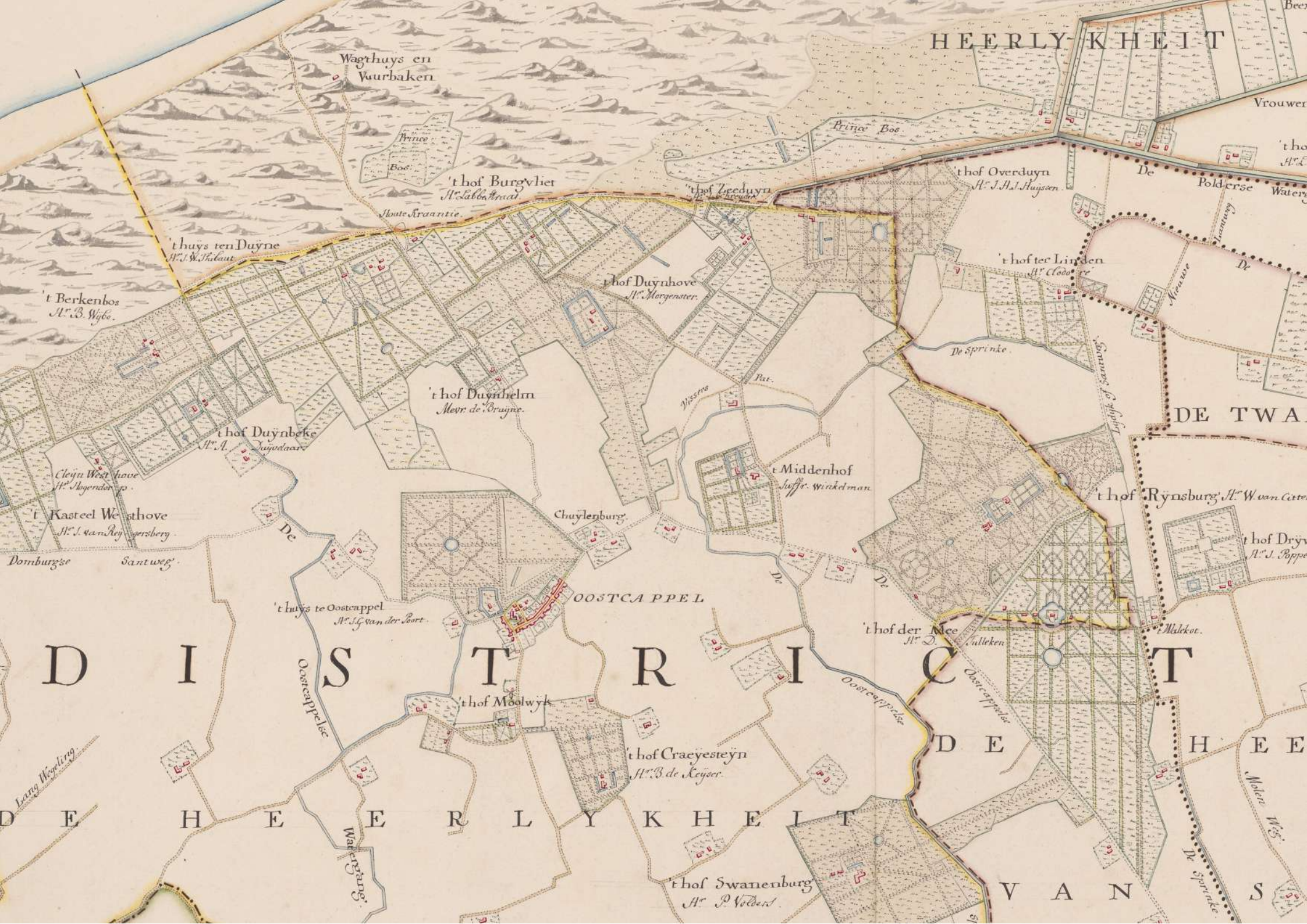
Parkeren

- Het parkeren van bewoners en bezoekers moet volledig op het eigen terrein plaatsvinden.

Het kavelpaspoort en de onderliggende verkenningen geven aan hoe dit beknopte programma van eisen in ruimtelijke zin zo moet 'landen' op de locatie dat er daadwerkelijk sprake is van een ontwikkeling die invulling geeft aan de doelen en ambities.

2

De geschiedenis als inspiratie.....



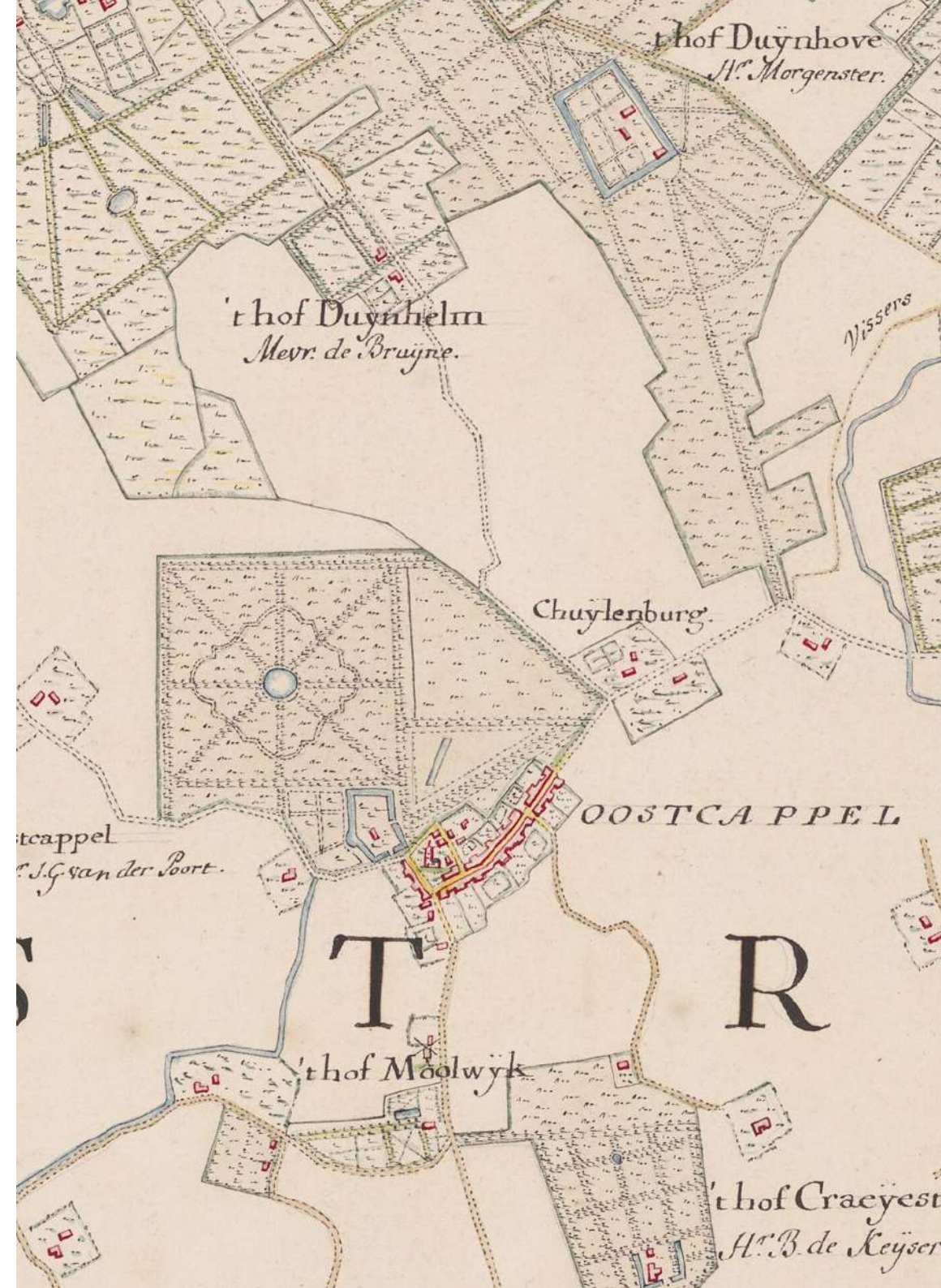
Kaartfragment Atlas Hattinga (1744 - 1755)

Bijzonder aan deze buitenplaats is de ligging tegen het dorp aan. Het sterrenbos ligt min of meer vrij in het landschap, waardoor er de ruimte was om dit gedeelte optimaal volgens de principes van de barokke tuinarchitectuur aan te leggen. Bij het ontwerp en de aanleg van alle andere delen is rekening gehouden met bestaande lijnen in het landschap en de aanwezigheid van Oostkapelle.

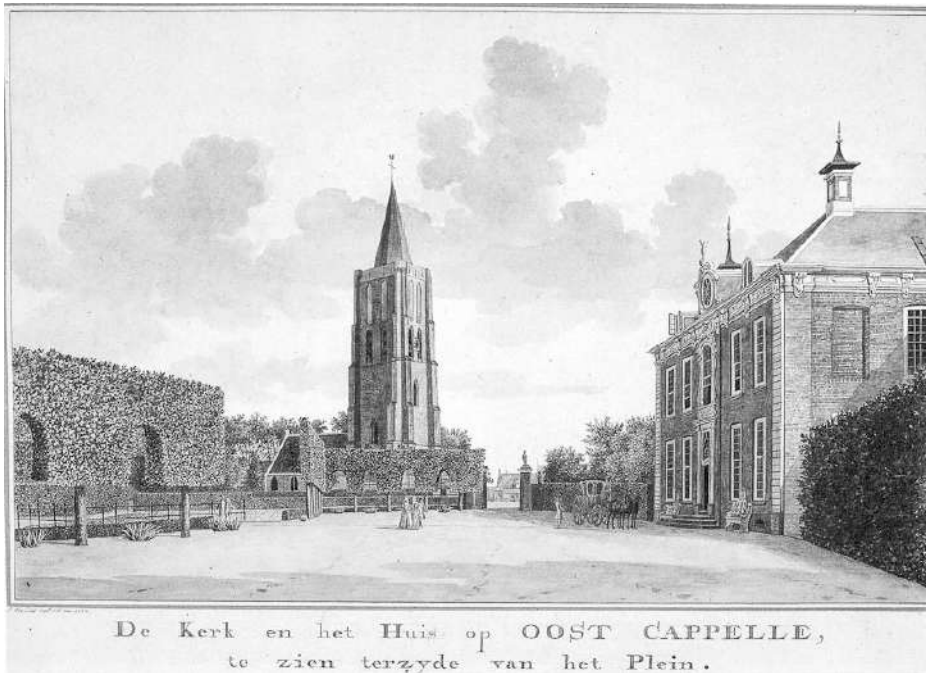
Opvallend is de ligging van het huiskavel in een soort 'overhoek' tussen het sterrenbos en het dorp. Zoals veelvuldig voorkomt, is ook hier een waterpartij ingezet om de positie van het huis op het landgoed te markeren.

Een lange laan scheert vanuit het oosten langs de achterkant van het dorp om via een toegang over de gracht uit te komen bij het huis. Dit is de barokke manier van binnenkomen, inclusief bijbehorende ruimtelijke effecten en betekenissen (maakbaarheid van het landschap/de natuur en het tonen van de macht).

Er is ook een tweede entree tot het huiskavel. Die ligt aan de zijde van het dorp, nabij de kerk (zie ook tekening op pagina 3 en pagina 10). Deze entree is minder formeel, vertelt iets over de verbondenheid van de bewoners met de samenleving, maar onderstreept gelijktijdig wel hun maatschappelijke positie.



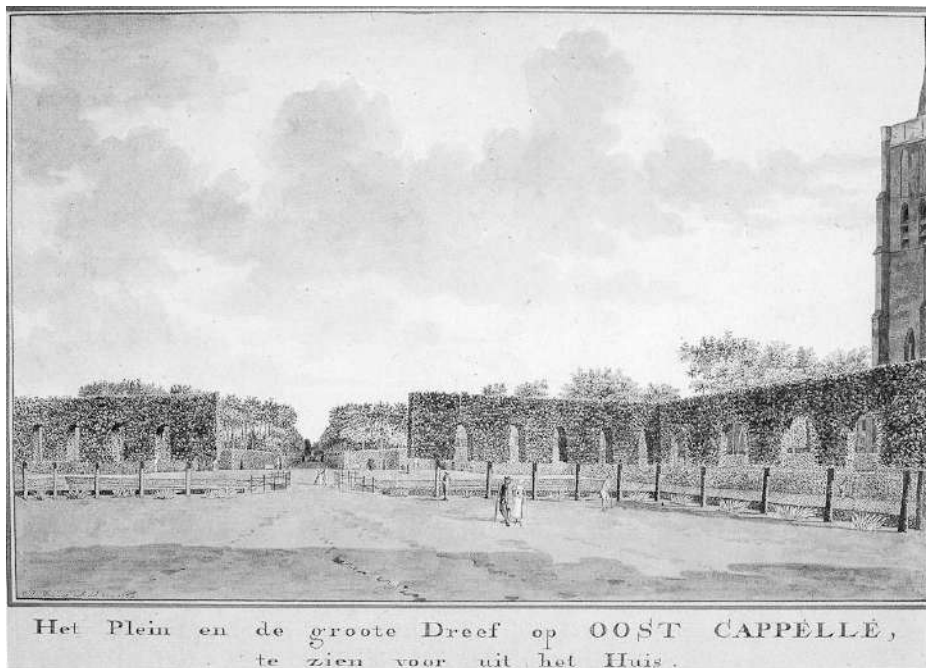
Voorzijde van het 18^e -eeuwse huis



Het huis staat aan een plein. Het is een open onverharde of halfverharde ruimte, eenvoudig maar effectief ingericht met hagen en in vorm gesnoeide bomen die de ruimte omkaderen. De pleinruimte vormt als het ware het presenteerblaadje van het huis.

Het huis zelf heeft een eenvoudige hoofdvorm en is niet overdadig geornamenteerd. De gevels bestaan uit metselwerk. Een kroonlijst, een verbijzondering in de voorgevel ter plaatse van de entreepartij en verticale banden aan de uiteinden vormen de meest in het oog springende luxe details van de architectuur.

Ondanks de bijzondere positie van het huis in een soort 'overhoek' van de buitenplaats en eenvoud van inrichting en architectuur, is er door de ruimtelijke setting toch een markante plek met een voorname uitstraling ontstaan. De nabijheid en zichtbaarheid van de kerk, met een poort aan de zuidzijde van het plein voor een verbinding met de centrale ruimte van het dorp, spelen in die beleving zeker ook een rol.

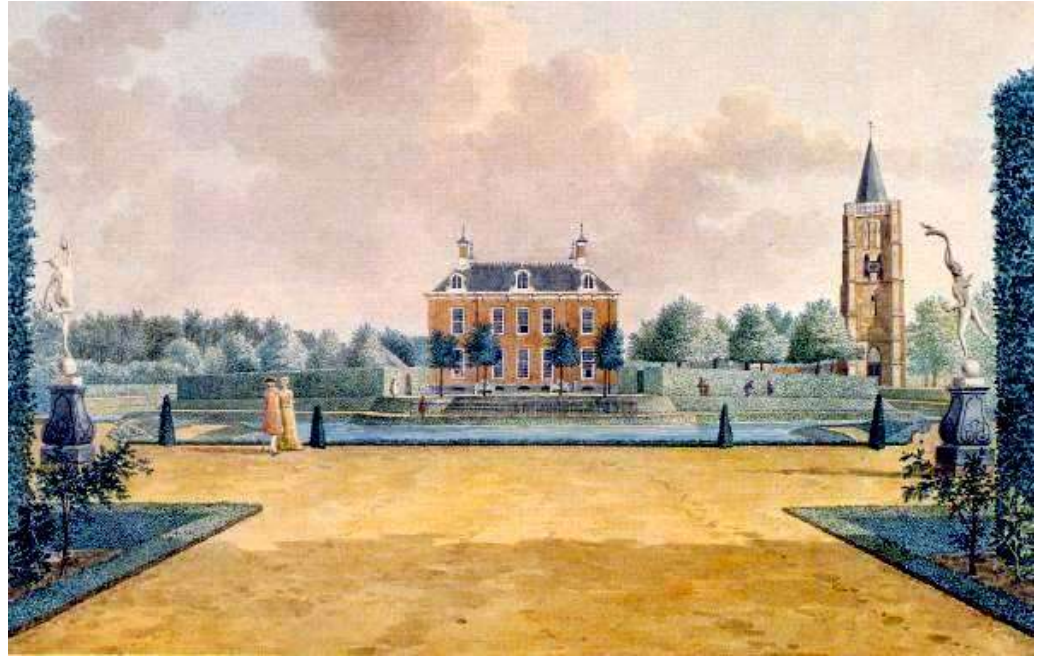


De voorgevel heeft een klassieke symmetrische opbouw met, uiteraard in dit geval, de entreepartij in het midden. Die entree (en daarmee het hele huis) is precies geplaatst in de zichtas van de lange dreef en het bruggetje over de gracht.

Achterzijde van het 18^e-eeuwse huis

Aan de achterzijde van het huis ligt een open ruimte met een terras aan het water. De gracht is hier verbreed in de vorm van een cirkelsegment (de halve maan). Ook hier is sprake van een symmetrische compositie met een lange zichtas van en naar het huis. Kijkend vanuit het zuidwesten wordt de strenge symmetrie op een prachtige manier gelineerd door de aanwezigheid van de kerktoren.

Aan de zijkanten van het huis liggen door hagen omzoomde tuinen. Die hagen zijn ook zichtbaar op de bovenste tekening van de vorige pagina.





Kaartfragment topografische kaart (1911)

In het begin van de 20^e eeuw zijn enkele contourlijnen van de buitenplaats nog goed herkenbaar in het agrarische landschap. De ronde vijverpartij in het centrum van het vroegere sterrenbos lijkt nog deels in tact. Aan de Duinweg (de noordoostelijke grens van de buitenplaats) is inmiddels lintbebouwing ontstaan.

De lange dreef vanuit het huiskavel naar het oosten is verdwenen. In de driehoek achter de Dorpsstraat zijn ten opzichte van de rest van de buitenplaats kleinere percelen herkenbaar. Het dorp lijkt hier al voor te sorteren op een doorgroei die niet plaatsvindt langs de oude lange lijnen (verbindingswegen) in het landschap.

De aanzet van (een deel van) de Torenstraat en de Waterstraat zijn zichtbaar. De gracht is aan deze zijden al gedempt. De rest van de waterpartij is nog redelijk in tact.

Het gebied binnen de voormalige gracht is onbebouwd. Het oude huis is rond 1806 gesloopt en aan de Waterstraat is nog geen bebouwing gerealiseerd.

Toen en nu

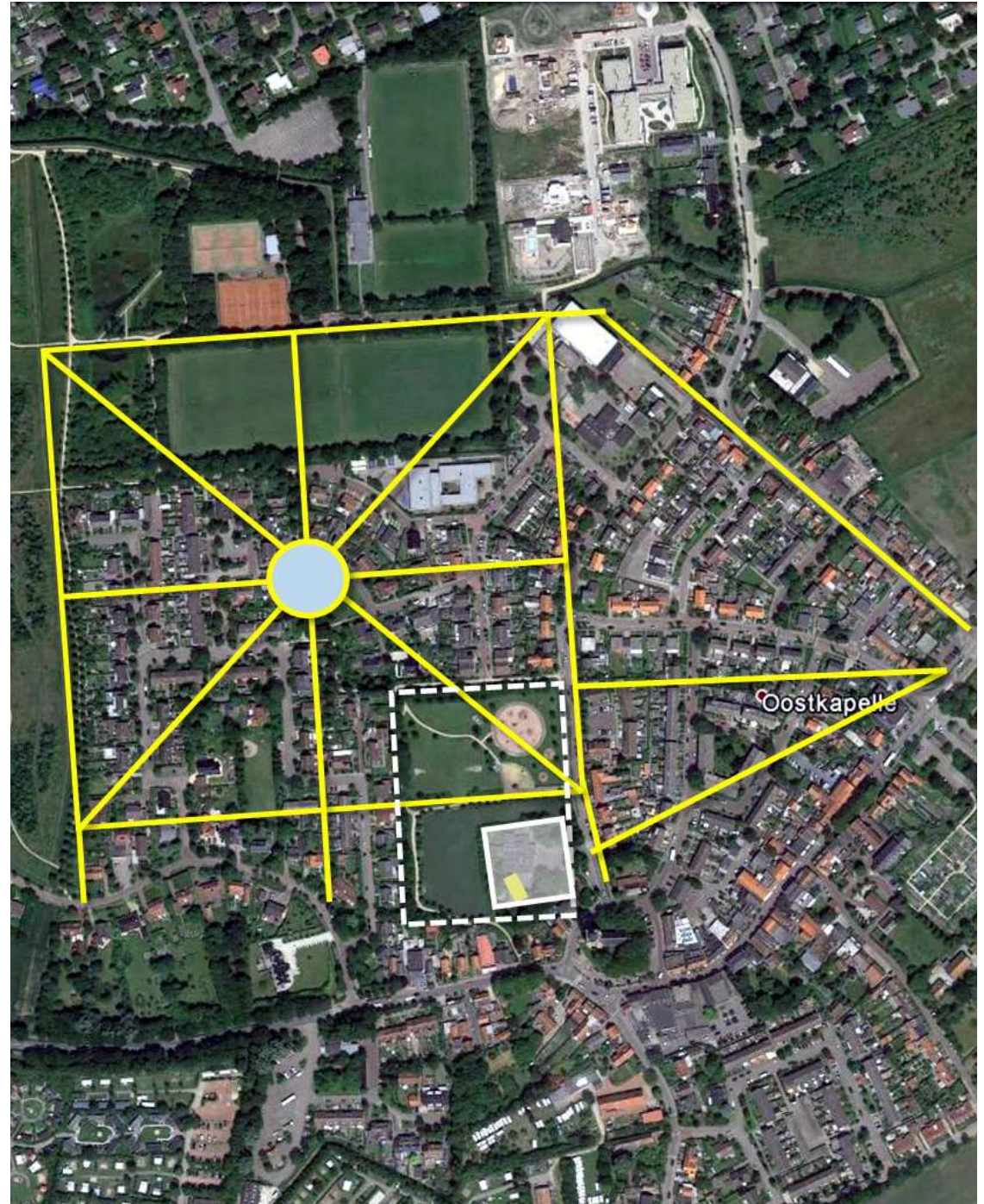
Over de luchtfoto van medio 2013 (bron: Google Earth) zijn enkele structuurlijnen van de oude buitenplaats geprojecteerd. Van het landgoed zijn alleen nog enkele fragmenten te herleiden in de huidige ruimtelijke opbouw van Oostkapelle, maar het karakter daarvan is compleet veranderd.

Van het sterrenbos ligt de westelijke grens min of meer op de huidige dorpsrand, de noordelijke grens valt samen met een compartimentering van het sportveld en in de woonbuurt ligt nog kleine waterpartij op de plek die vroeger met een cirkelvormig bassin het middelpunt van dit bos was.

De huidige Duinweg (en het noordwestelijk verlengde daarvan) vormde vroeger de noordoostelijke begrenzing van de buitenplaats.

In de waterpartij rond het Knotwilgterrein is deels nog de belijning van de gracht rond het huiskavel te herkennen. Het huiskavel zelf is in de loop der tijd verkleind door de realisatie van woonpercelen aan de Waterstraat. Als gevolg daarvan is ook de ruimtelijke verbinding tussen dit perceel en het dorp verdwenen. Wel ligt de huidige toegang vanaf de Torenstraat tot het Knotwilgterrein op ongeveer dezelfde plek als in de 18^e eeuw.

Van de buitenplaats is er in de afgelopen 200 jaar weinig meer overgebleven. Maar als er ergens nog de potentie aanwezig is om de geschiedenis beleefbaar te maken, dan is het op de locatie en directe omgeving van het Knotwilgterrein.





3

Stedenbouwkundige verkenning

Schetsmatige reconstructie

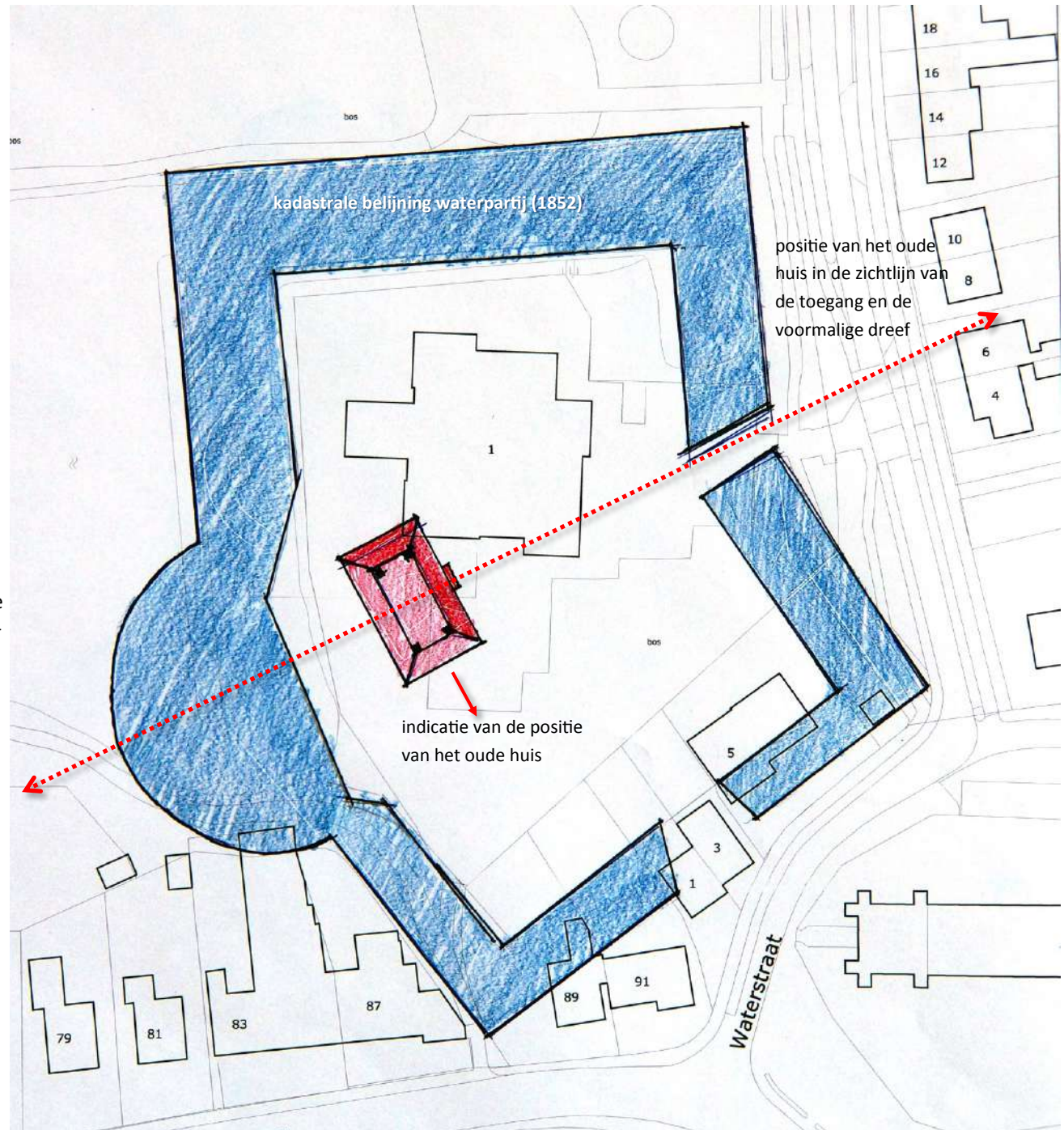
Op de kadastrale kaart van 1852 zijn de begrenzingen van de waterpartij rond het huiskavel van de voormalige buitenplaats nog herkenbaar.

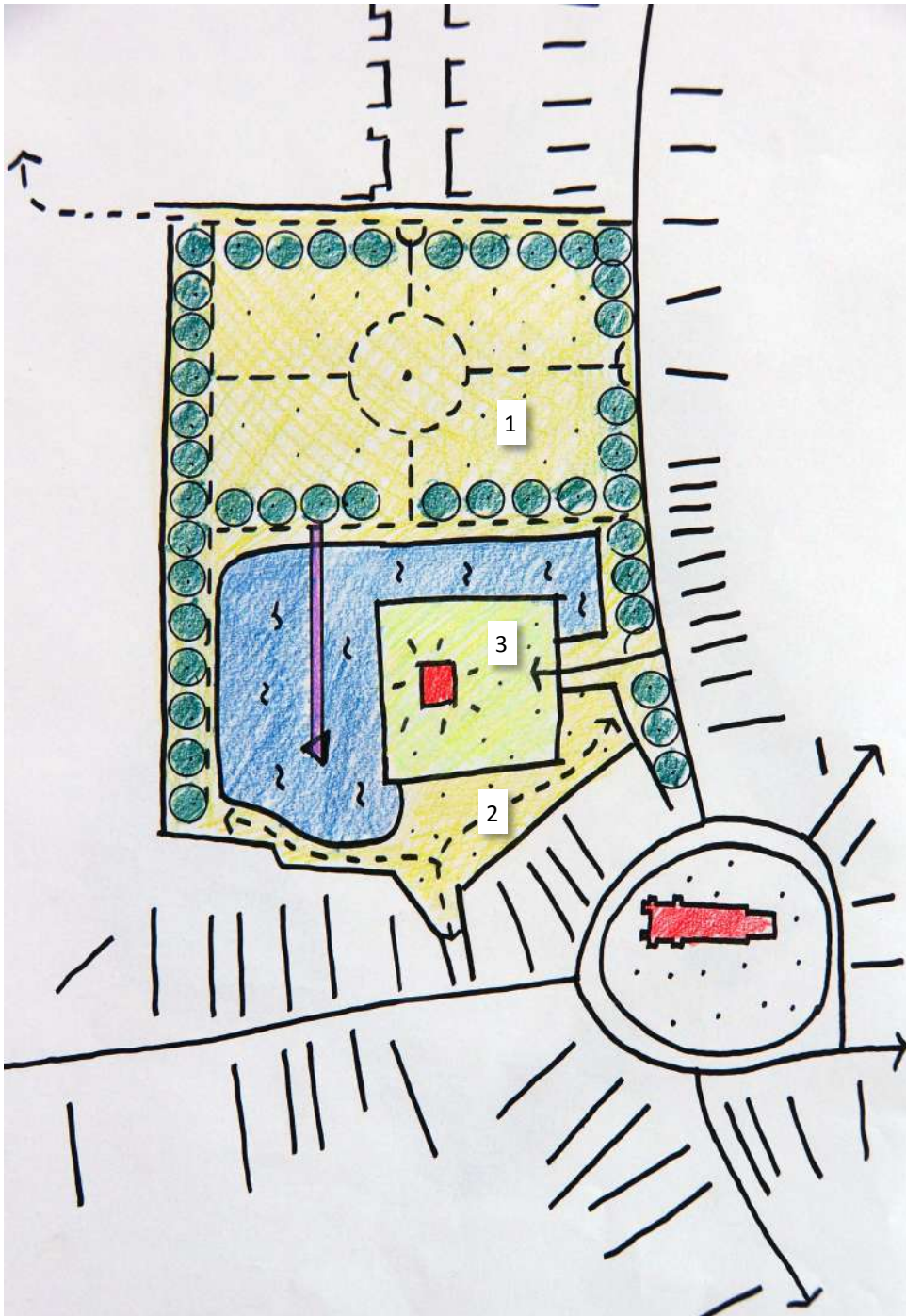
Aan de noordzijde van de locatie komt de breedte van de 'gracht' nagenoeg precies overeen met de huidige waterpartij. Ten westen van het terrein is er veel veranderd door de aanleg van de vijver. De belijning van de oude gracht is niet meer herkenbaar.

De kaart uit 1852 geeft een goed beeld van de positie van de twee oude toegangen naar het perceel van het Huis te Oostkapelle (aan de oost- en zuidzijde). Door de ruimtelijke ontwikkelingen in de 19^e en 20^e eeuw zijn die sporen uit het verleden gewist. Alleen aan de Torenstraat herinnert een klein stukje van de huidige waterpartij nog aan de gracht die hier ooit lag. Ook ligt de entree tot het Knotwilgterrein min of meer op dezelfde plek als de oude toegang. Ter plaatse van die toegang maakte de gracht een knik.

Aan de hand van die oude toegangen en de knik in de gracht aan de oostzijde is, met behulp van het kaartbeeld van Hattinga en de tekeningen van Arends, een indicatie gegeven van de positie en de *foot-print* van het laatste huis dat hier stond.

Binnen het toenmalige huiskavel had het huis een uitgekiende positie. Centraal in de oost-west zichtlijnen, maar uit het midden van de kavel. Dit om ruimte te creëren voor het plein en het gewenste effect van een fraaie representatie. Gelijktijdig leverde dit aan de meer private achterzijde een meer intieme schaal en maat op voor het terras aan het water.



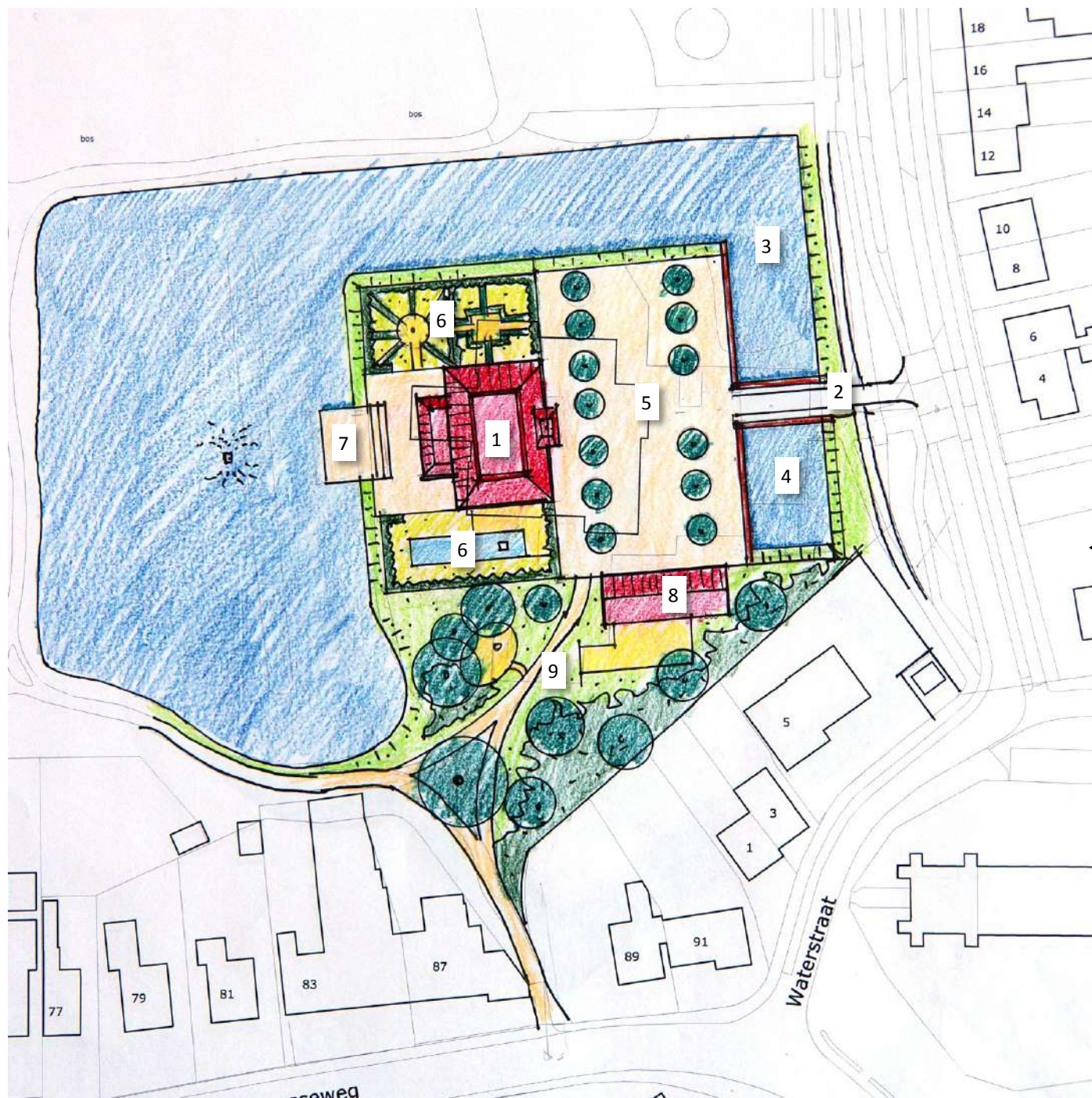


- 1 Het groengebied met speelvoorzieningen kan gezien worden als de hedendaagse versie van een lusthof. Maar dan niet voor een selectieve groep welgestelden, maar voor heel het dorp. Met behoud van de functie als speelterrein zou door een herinrichting (andere padenstructuur, andere beplantingsopzet, verbeteringen inrichting langs Torenstraat etc.) meer gerefereerd kunnen worden naar de sfeer van de 18^e -eeuwse buitenplaatsen. Zo ontstaat dan voor het totale gebied een samenhangende en sterkere identiteit, waarvan zowel het dorp als de beoogde herontwikkeling van profiteren.

Gedurende het werkproces bleek dat deze denkwijze breed gedragen werd. Echter, een dergelijke herinrichting is momenteel niet voorzien in de gemeentelijke begrotingen. Op dit moment heeft het idee daarom slechts een status als ruimtelijke kans en wens. Betrokkenen moeten nagaan of dit idee de status van een project met bijbehorende middelen kan krijgen.

- 2 Een gedeelte van het Knotwilgterrein blijft openbaar toegankelijk. Hier ligt een kans om via een parkachtige strook een extra verbinding te maken in het netwerk van wandelroutes door het groengebied. De precieze omvang en begrenzing van dit openbare toegankelijke gedeelte kan aan de hand van concrete ontwerpvoorstellen plaatsvinden. De beschikbaarheid van een strook openbaar toegankelijk gebied aan deze zuidzijde dient ook een praktisch belang: het creëert ruimtelijke kansen en betere beheercondities voor een eventueel (gedeeltelijke) omlegging van het hoofdriool. Dat riool tracé loopt nu min of meer diagonaal over het Knotwilgterrein.
- 3 Het beoogde nieuwe 'Huis te Oostkapelle' komt net als vroeger in de zichtlijn te staan van de ontsluiting vanaf de Torenstraat. Het gebouw staat centraal op de kavel, maar wel uit het midden. Daarmee staat het gebouw niet op dezelfde plek als in de 18e eeuw, maar die plaatsing kent wel dezelfde ruimtelijke principes als destijds. Zo ontstaan wederom kansen voor het maken van een representatief voorplein op de oostzijde van het kavel, terwijl aan de andere zijden van het huis een meer private inrichting mogelijk is.

Variant 1



- 1 Het nieuwe Huis te Oostkapelle. Geplaatst in de aslijn van de toegang.
- 2 Toegang vanaf de Torenstraat via brug of brugduiker. Inclusief aanpassingen inrichting openbare ruimte aan waterzijde Torenstraat.
- 3 Aanpassing gedeelte bestaande vijverpartij tot 'gracht' met strak talud en keermuur.
- 4 Nieuw grachtgedeelte.
- 5 Representatief voorplein voor parkeren bewoners en bezoekers. Medegebruik mogelijk voor kleinschalige manifestaties (zie 8) of als onderdeel van recreatief ommetje (zie 9).
- 6 Privétuinen voor appartementen op de begane grond. Omzoomd met hagen.
- 7 Collectieve buitenruimte voor bewoners aan het water.
- 8 Bijgebouw. Collectieve berging voor bewoners (fietsen, containers etc.). Eventueel met een gedeelte voor kleinschalige culturele functies (tijdelijke exposities, lezingen).
- 9 Openbaar toegankelijk groen met padenstructuur welke aansluit op bestaande paden van de omgeving. Een extra recreatief ommetje voor het dorp.

Variant 2

- 1 Het nieuwe Huis te Oostkapelle. Nu met een noord-zuid oriëntatie van de appartementen.
- 2 Toegang vanaf de Torenstraat via brug of brugduiker. Inclusief aanpassingen inrichting openbare ruimte aan waterzijde Torenstraat.
- 3 Aanpassing gedeelte bestaande vijverpartij tot 'gracht' met strak talud en keermuur.
- 4 Nieuw grachtgedeelte.
- 5 Representatief voorplein voor parkeren bewoners en bezoekers. Medegebruik mogelijk voor kleinschalige manifestaties (zie 9).
- 6 Representatieve autovrije pleinruimte als intermediair tussen het voorplein en de entree van het huis.
- 7 Privétuinen voor appartementen op de begane grond. Omzoomd met hagen.
- 8 Collectieve tuin voor bewoners met terras aan het water. Omzoomd met hagen.
- 9 Bijgebouw. Collectieve berging voor bewoners (fietsen, containers etc.). Eventueel met een gedeelte voor kleinschalige culturele functies (tijdelijke exposities, lezingen).
- 10 Openbaar toegankelijk groen met padenstructuur welke aansluit op bestaande paden van de omgeving. Een extra recreatief ommetje voor het dorp.



Bouwvolume en capaciteit

Het basisvolume van het laatste (18^e -eeuwse) huis is het vertrekpunt voor de nieuwbouw. De frontbreedte en bouwhoogte zijn aan de hand van oude tekeningen van een schetsontwerp redelijk te herleiden. De tekening linksonder geeft hiervan een interpretatie. Over de bouwdiepte van het huis zijn geen betrouwbare indicaties gevonden. In variant 1 en 2 is uitgegaan van een bouwdiepte van 14 à 15 meter.

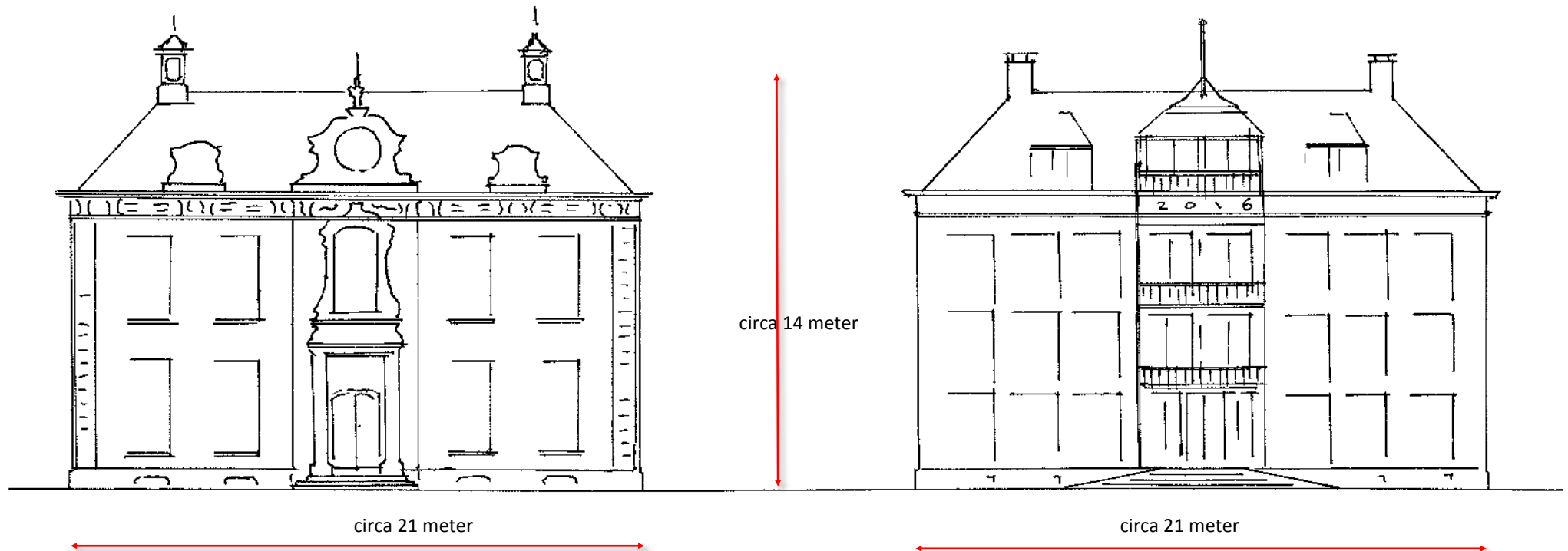
Een dergelijk volume biedt ruimte voor 2 appartementen per laag (met een centraal stijgpunt van trappenhuis + lift), waarbij de appartementen een vloeroppervlak hebben van ten minste 120 m².

Het laatste huis op deze plek bestond uit 2 bouwlagen (op een lage plint) van ieder bijna 4,5 meter met een kaplaag van eveneens circa 4,5 meter hoogte.

Als nu uitgegaan wordt van lagere verdiepingshoogten van circa 3 meter, kunnen bij eenzelfde volume 4 woonlagen gerealiseerd worden. Er is dan een capaciteit van 7- 8 appartementen (afhankelijk van bijvoorbeeld de invulling van de kaplaag).

Uiteraard maakt een dergelijke invulling een verschil in de architectonische uitstraling tussen de vroegere situatie (een statig woonhuis) en de mogelijke toekomstige uitstraling (een appartementengebouw).

Maar de stedenbouwkundige verhouding tussen de bouwmasa en de onbebouwde ruimte van het 'woonhuiskavel' binnen de gracht is redelijk vergelijkbaar met de situatie in de 18^e eeuw. Deze 'massa-ruimte-index' is, net als een uitgekende positie op de kavel, een cruciaal ontwerpprincipe om te komen tot een zichtbare en beleefbare historie van de plek.



Een vergelijking met 't Hof Hooge Duyn in Domburg

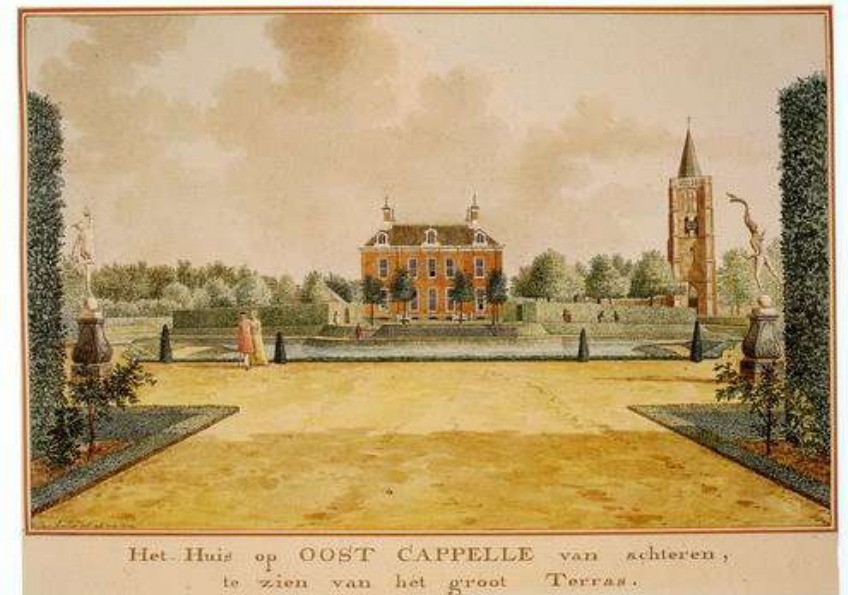
Op verzoek van het comité van de dorpsraad is een 'ontwerptest' gemaakt door de boogde bouwmasa van variant 1 en 2 te vergelijken met de bouwmasa van het hoofdhuis van 't Hof Hooge Duyn in Domburg.

Dat bouwvolume is forser (vooral in de diepte), bevat minder maar grotere, luxere appartementen, heeft hogere verdiepingen en staat op een souterrain (met parkeergarage en slaapvertrekken van appartementen op de beletage).

Bij een zelfde plaatsing van de voorgevellijn, omwille van het creëren van een representatief voorplein, staat de achterste forse uitbouw dan op de grens met het water. Vooral dat gegeven zal er toe leiden dat de locatie voller oogt dan in de voorgaande varianten. Een ander effect is dat het volume dan meer in het park staat dan op de eigen huiskavel.

Hoewel dit alleen zichtbaar zal zijn vanuit omliggende groengebied en niet vanaf de entreezijde, levert dit toch een wezenlijk verschil op in de beleving en met de situatie waaraan zo graag gerefereerd wordt.

De ontwerpvisie gaat daarom uit van een vrijstaand volume op het huiskavel met ruimte om zich heen in de vorm van terras(sen), tuinen en een plein.



Een vergelijking met 't Hof Hooge Duyn in Domburg



4

Het kavelpaspoort

Samenvattend ontwikkelbeeld



- 1 Bouwvlak hoofdgebouw (21 x 21 meter). Maximaal 75% bebouwd. Maximaal 2 appartementen per laag.
- 2 Indicatie bouwvlak bijgebouw. Maximale breedte circa $\frac{2}{3}^{\text{de}}$ van pleinbreedte. Maximale footprint circa 100 m².
- 3 Indicatie toegang over waterpartij. Maximale constructiebreedte 6 meter.
- 4 Voorplein.
- 5 Indicatie maximale omvang private tuinen, collectieve tuinen en terrassen.
- 6 Indicatie minimale omvang openbaar toegankelijke parkstrook.
- 7 Aan te passen en uit te breiden grachtgedeelte.
- 8 Groene taluds.
- 9 Bouwkundige kering (al dan niet in combinatie met groen talud).
- 10 Openbaar groen met paden, beplantingen en speelvoorzieningen.
- 11 Openbare (groen)zone langs Torenstraat met noodzakelijke aanpassingen inrichting.
- 12 Indicatie huidig tracé hoofdriool.

1. terrein en de kwaliteit van inrichting

Een openbaar toegankelijk gedeelte

- Aan de zuidzijde een openbaar toegankelijk gedeelte dat parkachtig wordt ingericht.
- Met afschermend groen voor de woonpercelen aan de Waterstraat.
- Met een wandelpad als extra onderdeel van het netwerk van paden in de omgeving.
- Omvang en begrenzing nader te bepalen met ontwikkelende partij op basis van een door alle betrokkenen geaccordeerd ontwerpvoorstel.
- Herstel van gracht aan zijde van Torenstraat door en voor rekening van de ontwikkelende partij. De inrichting en het toekomstig beheer van (openbare) oevers en het beheer van de waterpartij ligt bij publieke sector.

Kavel van het nieuwe “Huis te Oostkapelle”

- Positie bouwvolume als op tekeningen van de alternatieven (vrijstaand) met voldoende ruimte voor een representatief plein. Het hoofdbouwvolume goed geplaatst in zichtlijnen van omgeving.
- Inrichting voorplein geïnspireerd op het verleden (open ruimte omzoomd met hagen en bomen en een half-verharding).
- Parkeren voor bewoners en bezoekers wordt gefaciliteerd op het plein. Een gebouwde verdiepte parkeervoorziening is niet nodig. Het voorplein is groot genoeg om de parkeerbehoefte te faciliteren. De besparing in kosten voor een verdiepte voorziening wordt besteed in de kwaliteit van de architectuur en terreininrichting. De auto's van nu zijn de rijtuigen van vroeger.
- Toegang tot het kavel via bruggetje of dam met duiker.
- Geen bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) of vergunningsvrije bouwwerken toegestaan in de directe nabijheid van het hoofdhuis. Ruimte voor een bijgebouw is er aan de zuidzijde van het voorplein (buiten de directe zichtlijnen).
- Tuinen rond het huis (privé en collectief) zijn omzoomd door hoge hagen (geen tuinschuttingen of muren). De begrenzingen zijn geïnspireerd op het 18^e -eeuwse beeld. De inrichting van de tuinen zelf gebeurt naar inzicht van de bewoners zelf, voor zover pergola's, overkappingen etc. niet zichtbaar zijn vanaf het voorplein.
- De ontwikkelende partij schakelt een landschapsarchitect in met relevante kennis, kundigheid en ervaring voor het inrichtingsontwerp van dit type buitenruimten.

2. bouwvolumes en programma's

Bouwmassa hoofdhuis

- Maximale breedte hoofdbouwvolume circa 21 m.
- Maximale diepte hoofdbouwvolume circa 14 m.
- Het volume is afgedekt met een kloeke kap
- Goothoogte circa 9 m.
- Maximale nokhoogte circa 14 m.

Programma hoofdhuis

- Uitsluitend een woonfunctie (permanente bewoning).
- Bij voorgestelde bouwmassa maximaal 8 appartementen (2 appartementen per laag) met een vloeroppervlak vanaf minimaal 100 m².
- Indien wenselijk en realiseerbaar binnen het toegestane volume is een gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimte voor bewoners toegestaan.

Bouwmassa bijgebouw

- 1 laag met kap (nokhoogte maximaal 6,5 m¹) of 1 laag met plat dak met maximale hoogte van 3,5 m¹.
- De breedte is maximaal 2/3^{de} van de breedte van het voorplein.

Programma bijgebouw

- Collectieve berging voor bewoners voor fietsen, containers, tuinspullen etc.
- Eventueel aangevuld met extra ruimte voor kleinschalige culturele evenementen (exposities, lezingen etc) en bijbehorende voorzieningen. Geen zelfstandige permanente horeca of retail toegestaan.

3. architectuur

Hoofdhuis

- Er wordt niet gerefereerd aan architectuurtalen of -stijlen zoals die voorkomen in Domburg, Zoutelande of in andere kustzones buiten Walcheren/Zeeland. Gelet op de ligging van de locatie is een 'badplaatsarchitectuur' niet gewenst.
- De architectonische uitstraling moet passen bij het dorp Oostkapelle.
- Het volume kenmerkt zich door een eenvoudige en eenduidige architectuur.
- Dit betekent onder meer dat er één hoofdmateriaal voor de gevels wordt gebruikt (baksteen). Een afwisseling met bijvoorbeeld gestucte geveldelen en/of toevoegingen van ornamenten zijn niet gewenst.
- De kap is afgedekt met pannen of leien. Het dakvlak heeft een heldere basisvorm en wordt niet verstoord door een te groot ruimtebeslag van dakkapellen en/of de zichtbaarheid van installaties.
- Aan de voorgevel zijn geen balkons of andere privé buitenruimten aanwezig. Aan de achtergevel zijn wel balkons of loggia's toegestaan. Voor de zijgevels zijn uitsluitend 'franse balkons' toegestaan.
- Als gerefereerd wordt aan de historische context, dan moet dit zuiver en consequent gebeuren. Dus geen combinatie van verschillende stijlenmerken.
- Indien gekozen wordt voor een eigentijdse architectuur geldt onverminderd het bovenstaande basisprincipe van eenvoud en eenduidigheid.

Bijgebouw

- Het bijgebouw vormt samen met het hoofdhuis een vanzelfsprekend architectonisch ensemble aan het voorplein. Dit hoeft niet persé te beteken dat de gebouwen in stijl familie van elkaar zijn. (Een hoofdhuis waarvan de architectuur refereert aan een 'klassieke villa', kan goed gecombineerd worden met een bijgebouw dat gestoeld is op de taal van een (Zeeuwse) boerenschuur, maar ook met de architectuurtaal van een modern paviljoen).
- Ook dit volume kenmerkt zich door een eenvoudige en eenduidige architectuur. Net als bij het hoofdhuis stelt dit beperkingen aan de hoeveelheid toe te passen materialen voor gevels en eventuele kap (één hoofdmateriaal).
- Het bijgebouw concurreert niet met het hoofdhuis om 'architectonische aandacht'. De ondergeschikte stedenbouwkundige positie op de kavel is ook in de architectonische uitwerking doorvertaald.

4. aandachtspunten

Archeologie

De toekomstige eigenaar van de gronden zal als onderdeel van de planvorming archeologisch onderzoek moeten laten verrichten. Gelet op de geschiedenis van de plek moet niet uitgesloten worden dat de resultaten van dat onderzoek kunnen leiden tot een (gedeeltelijke) bijstelling van de hier gepresenteerde ontwikkelmogelijkheden. In een dergelijk geval treedt de initiatiefnemer met de gemeente en dorpsraad in overleg om - in de geest van dit kavelpaspoort - aangepaste ontwikkelkaders op te stellen.

Riool

Min of meer diagonaal over het terrein loopt een hoofdriool (via het pad vanaf de Waterstraat naar de Torenstraat). Uit een recente camera-inspectie blijkt dat deze riolering nog een goede technische conditie heeft. Vervanging is vanuit dat oogpunt niet nodig. Wel kan bij de concrete planvorming worden nagegaan of gedeeltelijke verlegging tot de mogelijkheden behoort.

Beheer van waterpartij en de oevers

Het beheer en onderhoud van de grote waterpartij aan de westzijde van het huiskavel zal plaatsvinden vanaf het water. Dit betekent dat het huiskavel aan de noord- en westzijde niet belast wordt met een openbaar toegankelijke schouwstrook.

Over het beheer en onderhoud van het water van het grachtgedeelte aan de oostzijde en de oevers (al dan niet met keermuren of beschoeiingen) van het huiskavel zullen passende afspraken gemaakt moeten worden.



restant van muurtje aan de westzijde van het terrein (foto aangeleverd door de heer R. Bimmel uit Oostkapelle)

